

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	24.09.2025	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	01.10.2025	öffentlich - Beschluss
Kulturausschuss	16.10.2025	öffentlich - Kenntnisnahme

### Generalsanierung Stadthalle, Rosenstraße 50 – Sachstand Projektvorbereitung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>          Anlage 1: Beschlussvorlage GWF/0535/2024 vom 27.11.2024          Anlage 2: Beschlussvorlage Rf. V/1762/2025 vom 30.04.2025</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt die Darstellungen der Verwaltung zum Projektstand der Generalsanierung der Stadthalle zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat nimmt die Terminplanung zur Projektvorbereitung zur Kenntnis und stimmt der Einleitung des Vergabeverfahrens zu.

### **Sachverhalt:**

#### **Ausgangslage: Sachstand Projektvorbereitung (Bauherrenaufgaben), Sept. 2025:**

Gemäß der in der Sitzung des Stadtrats vom 27.11.2024 beschlossenen Vorgehensweise zur Sanierung der Stadthalle (einschließlich aller zugehörigen Bauwerke wie Tiefgarage und Kulturterrasse), erstellt GWF aktuell eine funktionale Leistungsbeschreibung für das **1. Verfahren zur Vergabe der Projektvorbereitungsleistungen** an einen externen Dienstleister.

Die Vergabe an einen Externen ist erforderlich, da die GWF eine Projektvorbereitung in diesem Umfang nicht mehr mit eigenem Personal durchführen kann.

Für den Start des nachfolgenden Vergabeverfahrens 2 zur Planung und Durchführung der Sanierung, müssen zuerst alle relevanten Planungsgrundlagen wie Bausubstanz, Umfang des Bauprogramms, der Terminvorstellungen und der Projektziele durch die Nutzer und die Bauabteilung der GWF zusammengestellt werden.

Der Leistungsumfang der Projektvorbereitung (entspricht in etwa einer Leistungsphase 0) besteht aus drei aufeinander aufbauenden Leistungsteilen:

**Teil I - Bestandsanalyse, mit Bestandsaufnahme und Baudiagnose**

**Teil II - Bedarfsplanung nach DIN 18205-2016**

**Teil III - Entwicklung eines Sanierungskonzeptes, mit Variantenvergleich**

Im **Leistungsteil I** werden umfangreiche Daten zum **Bauwerksbestand**, zum Zustand von Bausubstanz und Anlagentechnik, sowie weitere Informationen, z.B. zu Schadstoffen, Barrierefreiheit, Arbeitsschutz usw., erfasst und zusammengestellt.

Bei der im **Leistungsteil II** vorgesehenen **Bedarfsplanung nach DIN 18205** ermittelt und moderiert der Bedarfsplaner in einem normierten Prozess Bedarf und Interessen der Nutzer und der Stadt als Bauherrin, z. B. bauliche Mängel, Modernisierungs- und Raumbedarf, Bedarf zur Erreichung von Entwicklungszielen, Zeit- und Mittelbedarf usw. Die Bedarfsplanung ist ergebnisoffen.

Der Bedarfsplan, als letzter Schritt und Ergebnis der Bedarfsplanung, schreibt den genau ermittelten, von den Entscheidungsgremien anerkannten Bedarf von Nutzern und Stadt abschließend fest und dokumentiert die Projektziele als Vorgaben für die Umsetzung.

Da angestrebt wird, Planung und Durchführung der Sanierung im nachfolgenden Verfahren an einen Totalübernehmer zu vergeben, ist es von großer Bedeutung, Grundlagen, Ziele und erwartete Ergebnisse der Maßnahme so genau wie möglich zu beschreiben. Infolge der bei Totalübernehmerleistungen, aufgrund der funktionalen Aufgabenbeschreibung oder Zielvereinbarungen üblichen Pauschalvergütung, hat jedes Abweichen von der beauftragten Aufgabenstellung während der Laufzeit des Projektes in aller Regel negative Auswirkungen auf die Termin- und Kostenerfolge.

Im **Leistungsteil III** soll dann aus den Ergebnissen der Teile I + II, durch Untersuchung verschiedener Umsetzungsvarianten, ein technisch, wirtschaftlich und organisatorisch tragfähiges **Sanierungskonzept** entwickelt und den städtischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden. Dafür sollen im ersten Schritt drei Varianten erarbeitet werden, woraus der Stadtrat eine Variante zur weiteren Ausarbeitung beschließt.

Mit dieser Vorgehensweise bei der Projektvorbereitung wird den Empfehlungen der Staatlichen und der Bundes-Bauverwaltungen, sowie des Kommunalen Prüfungsverbandes gefolgt, um höchstmögliche Sicherheit für das nachfolgende Vergabeverfahren 2 zur Projektumsetzung zu gewinnen.

**Kosten:**

Im Haushalt sind jeweils 500.000 € für 2025 und 2026 für die Durchführung des Vergabeverfahrens 1 bereitgestellt bzw. vorgesehen. Die GWF geht aufgrund der Erfahrung beim Neubau Verwaltungsgebäude StEF davon aus, dass die Mittel für das Vergabeverfahren ausreichend sind.

**Zeitplan: Termine Projektvorbereitung/ Vergabeverfahren 1**

Aktuelle abgestimmte Terminplanung für das 1. Vergabeverfahren zur Projektvorbereitung:

<b>September 2025</b> (seit April 2025)	<b>Erstellen der Unterlagen für Vergabeverfahren 1:</b> Projektbeschreibung, Beschreibung Leistungsgegenstand, Beschreibung Leistungsumfang und Teilleistungen, Festlegen Projektziele.
--	---

<b>November 2025</b>	<p><b>Fertigstellen aller erforderlichen Vergabeunterlagen</b> (Verfahren 1)</p> <p>Eignungs- und Zuschlagskriterien festlegen und mit Zentraler Vergabestelle abstimmen.</p> <p>Vertragsentwurf: Zuarbeit durch externe Juristen, da BGB-Vertrag (auf staatliche oder kommunale Vertragsmuster kann nicht zurückgegriffen werden!)</p>
<b>Dezember 2025</b>	<p><b>Start Vergabeverfahren 1 - Bekanntmachung</b></p> <p>EU-weites Verfahren (überschlägige Honorarannahme über Schwellenwert)</p> <p>Angebotsfrist Angebotsprüfung Vergabeverhandlungen, Bietergespräche</p>
<b>April 2026</b>	<p><b>Ende Vergabeverfahren 1 - Auftragserteilung</b></p> <p>Leistungsbeginn Projektvorbereitung:</p> <p>Teil I - Bestandsanalyse Teil II - Bedarfsplanung</p>
<b>Dezember 2026/ Januar 2027</b>	<p><b>Beschlussvorlage I</b></p> <p>über die weiter auszuarbeitende Variante des Sanierungskonzeptes (Teil III)</p>
<b>März 2027</b>	<p><b>Abschluss</b> der Leistungen zur <b>Projektvorbereitung</b></p> <p>Bauherrenangaben als notwendige Leistungs- und Kalkulationsgrundlagen für das 2. Vergabeverfahren liegen dann vor.</p>
<b>April/ Mai 2027</b>	<p><b>Beschlussvorlage II</b></p> <p>Genehmigung der abgeschlossenen Bedarfsplanung (Bedarfsanerkennung) und des favorisierten, weiter ausgearbeiteten Sanierungskonzeptes als Grundlage für das 2. Vergabeverfahren, das im Anschluss durchzuführen ist.</p>

**Weitere Vorgehensweise:**

Weitergehende Termine zu Planung und Durchführung der Sanierung (2. Vergabeverfahren) können im aktuellen Stadium nicht seriös angegeben werden. Folgende Termine im Vorfeld sind jedoch schon fixiert:

**01.08.2026:** Beginn des Interimsbetriebes in der Stadthalle (gem. Vorlage Anlage 2)

**01.08.2027:** Ende des Interimsbetriebes, Schließung der Stadthalle. Eine Verlängerung des Interimsbetriebs und damit spätere Schließung der Stadthalle ist aus Sicherheitsgründen, aus Gründen der Planungssicherheit und Wirtschaftlichkeit sowie aus Gründen der Glaubwürdigkeit gegenüber Personal und Kunden ausgeschlossen.

Der Terminwunsch zur Wiedereröffnung der Stadthalle in 2029 (wie in Anlage 2 vom April 2025 dargestellt) wird von GWF weiterhin verfolgt, kann zum heutigen Zeitpunkt aber nicht bestätigt werden, da die Dauer der Bauarbeiten abhängig ist vom gewählten Sanierungskonzept, über das im Dez. 2026/ Jan. 2027 eine Vorentscheidung getroffen bzw. im April/ Mai 2027 endgültig entschieden wird.

**Personalplanung innerhalb des Referats IV für die Zeit der Generalsanierung**

Referat IV/Sth, Organisationsamt und Personalamt erarbeiten gemeinsam ein Personalübergangskonzept, das die Zeit des Interimsbetriebs und die Schließungsphase abdeckt (gem. Vorlage Anlage 2). Besprechungstermine dazu haben bereits stattgefunden, weitere sind terminiert. Wesentliche Merkmale des Personalübergangskonzeptes werden sein:

- Während der Sanierung soll durchgängig auch eigenes technisch kundiges Personal im Haus sein.
- Ein Mindestmaß an Verwaltungs- bzw. kaufmännischem Personal soll bis zur Wiedereröffnung in der Stadthalle eingesetzt bleiben.
- Während der Sanierungsphase nicht benötigtes Personal (Verwaltungspersonal und technisches Personal) soll in anderen Dienststellen (z.B. KuFo, Stadttheater u.a.) eingesetzt werden.
- Die Sanierungsphase soll außerdem für Personalentwicklungsmaßnahmen (z.B. Meisterausbildung/ Veranstaltungstechnik) genutzt werden.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten 1.000.000 €	jährliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst. 8400.9401.0000	Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

**Prüfung der Klimarelevanz:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> --	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b>				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 16.09.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw. des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth  
Promberger, Angelika

Telefon:  
0911/974-3485



**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**